

LISTE DES PRINCIPALES REPARATIONS A CHARGE DU LOCATAIRE

Voici une liste des principales réparations à la charge du locataire ; d'autres réparations de même importance peuvent être mises à sa charge.

PARTIES INTERIEURES

Chauffage :

- installation individuelle : menues réparations et remplacements assimilables,
- radiateurs : remplacement des joints, robinets et purgeurs,
- fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : vidange.

Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

- peintures et tapisseries : réfection, à l'exclusion de la réparation des dommages causés par les installations de chauffage central et par l'humidité (sauf si cette dernière résulte d'une insuffisance d'aération imputable au locataire), ainsi que la vétusté,
- matériaux de revêtement (faïence, mosaïque, plastique, etc.) : remise en place ou remplacement de quelques éléments du revêtement,
- trous : rebouchage avant le départ des lieux sauf si, eu égard à leur nombre, leurs dimensions et leur emplacement, les trous peuvent être considérés comme consécutifs à un usage normal des lieux et s'ils sont peu apparents.

Sols :

- parquets : encaustiquage, entretien courant de la vitrification. Remplacement limité à quelques lames (en cas de taches, de trous...),
- moquettes et autres revêtements de sol : entretien courant (remise en état, pose de raccords en cas de taches, de trous... ; remplacement si l'importance des détériorations imputables au locataire l'exige).

Menuiseries :

- plinthes, baguettes et moulures : menues réparations (fixation de raccords, remplacement de pointes),
- placards : remplacement des tablettes et des tasseaux. Réparation du dispositif de fermeture.

Divers :

- meubles scellés : réfection du scellement,
- cheminées : entretien des tabliers. Réparation des bris et des fêlures,
- glaces et miroirs : remplacement des glaces et miroirs détériorés,
- bourrelets : réparation des dommages causés par la dépose des bourrelets,
- vidoirs : graissage des joints. Remplacement des joints,
- conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation : ramonage.

Electricité

- interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits, fusibles... : remplacement,
- baguettes protectrices : réparation,
- ampoules, tubes lumineux... : remplacement,
- appareils électroménagers (réfrigérateurs, machines à laver, etc.) : entretien courant ; menues réparations et remplacements assimilables,
- antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision : entretien courant.

Plomberie

- canalisations d'eau : dégorgement. Menues réparations (remplacement de joints, de colliers). Remise en état des canalisations détériorées par le gel, en cas de négligence du locataire ou à la suite de l'utilisation de produits corrosifs,
- robinetterie : entretien courant. Remplacement de petites pièces (joints, écrous, clapets, brise-jet),
- canalisations de gaz : entretien des robinets, siphons et ouverture d'aération. Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement,
- éviers et appareils sanitaires : entretien courant, nettoyage des dépôts de calcaire. Menues réparations (systèmes de vidange, bondes, poignées, chaînes et joints de chasse d'eau). Remplacement des tuyaux flexibles de douche.

Jardin privatif

- allées, pelouses et massifs : entretien courant,
- arbres et arbustes : taille, élagage, échenillage. Remplacement des arbustes, des arbres ayant péri par défaut d'entretien du locataire,
- installations mobiles d'arrosage : réparation et remplacement,

- bassins et piscines : entretien courant.
- L'enlèvement de la mousse et des autres végétaux des auvents, terrasses et marquises ;
- Le dégorgement des conduits des descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières, etc.

PARTIES EXTERIEURES A USAGE EXCLUSIF DU LOCATAIRE

- Auvents, terrasses et marquises : enlèvement de la mousse et des autres végétaux,
- descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières : dégorgement des conduits.
- Graisser les gonds, paumelles et charnières, les serrures et verrous de sécurité ;
- Remplacer les boulons ;
- Réaliser la réfection des mastics et remplacer les vitres détériorées, etc.

Ouvertures

- Vitrages : remplacement des vitres détériorées ; réfection du mastic,
- Stores et jalousies : graissage ; remplacement de cordes, poulies, de quelques lames,
- Portes, fenêtres... : graissage des gonds, paumelles et charnières ; menues réparations ; remplacement de boulons, clavettes, targettes, gonds, espagnolettes,
- Boutons et poignées de porte : menues réparations,
- Serrures et verrous de sûreté : graissage ; remplacement de petites pièces et des clés égarées ou détériorées,
- Grilles : nettoyage et graissage ; remplacement de boulons, clavettes, targettes, gonds, charnières.

LISTE DES REPARATIONS LOCATIVES DANS UN LOGEMENT MEUBLE

(Les locataires vivant dans un logement meublé doivent porter une attention particulière aux meubles présents dans leur logement)

Ils sont en charge de l'entretien courant et des menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs d'eau, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs, etc.

A QUEL MOMENT LE LOCATAIRE DOIT-IL EFFECTUER LES REPARATIONS ?

Au moment de son départ, mais, lorsque l'absence de réparation peut entraîner des dommages supplémentaires (fenêtres ne fermant pas, par exemple), il doit les faire effectuer immédiatement dès l'apparition de dégâts.

En tout état de cause, le propriétaire ne pourra juger de l'entretien et du soin apporté par la locataire au bien qu'au moment de l'état des lieux de sortie.

Si le locataire a dégradé ou laissé se dégrader l'immeuble et refuse de payer les réparations qui s'imposent, le propriétaire peut retenir tout ou une partie du dépôt de garantie. Si cela ne suffit pas à compenser le coût de la remise en état, le propriétaire peut agir en justice pour obtenir une indemnisation, voire des dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de l'impossibilité de disposer du bien pendant la durée des travaux (le propriétaire ne peut relouer l'immeuble, par exemple).